

Č.j.: NG/1498/2020

SMLOUVA O NÁJMU PROSTOR SLOUŽÍCÍCH K PODNIKÁNÍ

Národní galerie v Praze

se sídlem: Staroměstské nám. 12, Praha 1, PSČ 110 15
zastoupená: Ing. Alena Anne-Marie Nedoma, generální ředitelka
IČ: 00023281, DIČ: CZ00023281
bankovní spojení: ČNB 50008-0008839011/0710
(dále jen „pronajímatel“) na straně jedné

a

Jet Project s.r.o.

se sídlem 5. května 258, Jaroměř 551 02
zastoupená Tomášem Macháčkem
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném
krajským soudem v Hradci Králové, oddíl C,
vložka 41502
IČ: 01397842 , DIČ: CZ01397842
bankovní spojení: RFB 2697291002/5500
(dále jen „nájemce“) na straně druhé

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto nájemní smlouvu:

Preambule

Česká republika je vlastníkem budovy č.p. 530 – Veletržní palác, Praha 7, Dukelských hrdinů 47, kdy budova je na pozemku parc. č. 1666 a je zapsaná v katastru nemovitostí na LV 257 pro katastrální území Holešovice a obec Praha u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha. Pronajímatel je příslušný hospodařit s touto budovou a z titulu tohoto práva je oprávněn přenechat prostory sloužící k podnikání, které se nacházejí ve shora uvedené budově do nájmu, včetně sjednávání smluv o nájmu prostor sloužících k podnikání.

článek I. Předmět smlouvy

1. Pronajímatel touto smlouvou pronajímá nájemci nebytové prostory sloužící podnikání nacházející se v přízemí budovy č.p. 530 – Veletržní palác, Praha 7, Dukelských hrdinů 47, na parcele č. 1666, katastrální území Holešovice (dále jen „Prostory“) o celkové ploše **758,50 m²**. Prostory jsou znázorněny na půdorysném plánu v **příloze č. 1** této smlouvy.
2. Pronajímatel prohlašuje, že dočasně nepotřebuje Prostory k plnění funkcí státu nebo jiným úkolů v rámci stanoveného předmětu své činnosti a zároveň je pronájmem Prostor dosaženo jejich účelnějšího a hospodárnějšího využití.
3. Nájemce byl pronajímatelem seznámen se skutečností, že s Prostory pronajímatel hospodaří na základě zákona č. 219/2000 Sb., zákon o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, v platném znění, a že Prostory jsou součástí památkově chráněného objektu. Z toho vyplývá povinnost dodržovat všechna opatření a omezení vyplývající z ustanovení platného zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči.
4. Nájemce se dále touto smlouvou zavazuje spolupracovat s pronajímatelem na zřízení odpočinkových zón dle čl. XIV odst. 1 této smlouvy a zajišťovat občerstvení v těchto odpočinkových zónách poskytované.
5. Nájemce Prostory za podmínek sjednaných v této smlouvě do nájmu podpisem této smlouvy přijímá a zavazuje se plnit své povinnosti v této smlouvě uvedené.

článek II. Účel nájmu

1. Pronajímatel přenechává pronajímané Prostory výhradně pro provozování **galerijní kavárny**. Účel užití Prostor musí být v souladu s konceptem, který nájemce předložil pronajímateli před uzavřením této smlouvy (koncept užití tvoří **přílohu č. 2** této smlouvy). Minimální otevírací / provozní doba je stanovena jako otevírací doba NGP.

2. Předmět podnikání v pronajatých Prostorách bude výroby, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona, hostinská činnost a Prodej kvasného lihu, konzumního lihu a lihovin (živnostenské oprávnění nájemce a výpis z obchodního rejstříku nájemce tvoří **přílohu č. 3** smlouvy).

článek III. Prostory

1. Nájemce si Prostory prohlédl a je seznámen s jejich stavem včetně kapacity vzduchotechniky, výkonem topné soustavy a elektrické energie a v tomto stavu je za sjednanou výši nájmu přebírá do užívání. Prostory se přenechávají nájemci ve stavu tak jak stojí a leží.
2. Nájemce je oprávněn, po předchozím písemném odsouhlasení pronajímatelem, provést na své náklady úpravu a změnu stávajícího interiérového zařízení, případně jinak funkčního topení, vzduchotechniky apod. pro zahájení provozu hostinského zařízení s novým konceptem. Nájemce předloží pronajímateli předem k odsouhlasení projekt úprav. Nebude se jednat - pokud nedojde k jiné písemné dohodě - o technické zhodnocení, ale uživatelskou úpravu dle potřeb nájemce, která při ukončení nájmu zůstane na místě ve stavu odsouhlaseném pronajímatelem v rámci předloženého projektu úprav. Při skončení nájmu nevzniká nájemci jakýkoli nárok za provedené úpravy, neboť nájemce provádí úpravy stávajícího funkčního stavu pro své potřeby.
3. Prostory budou provozovány pod názvem/jménem/označením „**Kolektor**“, (případně pod takovým názvem, který písemně schválí pronajímatel), přičemž tento název nesmí být reklamou, prezentací či zviditelněním v rozporu se stylem, významem a posláním pronajímatele.
4. Nájemce se zavazuje užívat Prostory pouze k provozování činnosti stanovené v čl. II. této smlouvy, a to tak, že její forma nebude v rozporu s významem a posláním pronajímatele.
5. Nájemce není oprávněn dát Prostory či jejich část do podnájmu jinému uživateli v jakékoli formě nebo je užívat k jiným účelům, než je v této smlouvě uvedeno bez předchozího souhlasu pronajímatele.

článek IV. Doba nájmu

1. Nájem se sjednává na dobu určitou **5 (pět) let**, s možností prodloužení o další **3 (tři) roky**, počínaje 1.10. 2020.
2. K prodloužení nájmu dle předchozího odstavce se pronajímatel zavazuje pouze v případě, že (i) pronajímatel pronajaté Prostory nebude nadále potřebovat k plnění svých funkcí či funkcí státu nebo bude-li dalším pronajmutím Prostor nájemci dosaženo účelnějšího nebo hospodárnějšího využití Prostor, a (ii) pronajímatel se rozhodne Prostory nadále pronajímat a nájemce současně požádá, nejpozději 1 měsíc před ukončením původní (tj. pětileté) doby nájmu o prodloužení nájemního vztahu. Nájemní smlouva bude v takovém případě uzavřena za stejných podmínek, s výjimkou ujednání o výši služeb a nájemného, které bude sjednáno nejméně v částce v daném místě a čase obvyklé.

článek V. Nájemné

1. Nájemné se sjednává dvousložkově, a to: a) pevná část ve výši **65 000,- Kč měsíčně (slovy: šedesát pět tisíc korun českých)** a b) pohyblivá část podílem na měsíčních tržbách nájemce v pronajatých Prostorech ve výši **2,5%** z dosažených tržeb. Uvedené částky jsou bez DPH, výše DPH se stanovuje v souladu s platnými právními předpisy.
2. Do tří pracovních dnů od podpisu této nájemní smlouvy zaplatí nájemce nájemné na **říjen**. Dále je nájemné splatné tak, že každý měsíc do osmého dne měsíce uhradí nájemce nájemné na následující měsíc (do 8. října zaplatí nájemné na listopad, atd.). Nebude-li nájemné na [říjen] uhrazeno do 10 dnů od podpisu této smlouvy, je pronajímatel oprávněn od této smlouvy odstoupit a ke dni odstoupení tato smlouva zaniká. Splatnost pohyblivé části je osmý den v měsíci za předchozí kalendářní měsíc. Současně se splatností pohyblivé části nájemného se nájemce zavazuje poslat pronajímateli informaci o dosažené výši tržeb za předchozí kalendářní měsíc spolu s dojednanými podklady. Dnem zaplacení se rozumí den, kdy byla příslušná částka nájemného připsána na účet pronajímatele.
3. Pronajímatel je oprávněn ke každoročnímu navýšení pevné složky měsíčního nájemného ve výši dle úhrnného indexu růstu spotřebitelských cen ve srovnání

s prosincem předchozího kalendářního roku, a to vždy k 1.4 příslušného kalendářního roku. Při výpočtu inflačního nárůstu bude postupováno podle indexu růstu spotřebitelských cen (ISC) za předchozí kalendářní rok, který publikuje Český statistický úřad.

4. Nájemce se zavazuje platit nájemné na účet pronajímatele vedený u ČNB **50008-0008839011/0710** s variabilním symbolem platby. Případná změna čísla účtu bude nájemci oznámena písemně na adresu pronajímaných Prostor.
5. V případě prodlení nájemce s úhradou nájemného je nájemce povinen uhradit pronajímateli úrok z prodlení ve výši 0,05% dlužné částky za každý den prodlení. Dnem zaplacení se rozumí den připsání částky na účet pronajímatele.
6. Nájemné je sjednáno s ohledem na stavebně technický stav Prostor a budovy, ve které se Prostory nacházejí.
7. Dojde-li rozhodnutím orgánu veřejné moci k uzavření provozu nájemce z důvodu nezávislého na straně nájemce po dobu delší než 5 dní, není nájemce povinen za období, v němž byl provoz nájemce uzavřen, hradit nájemné. Povinnost k úhradě poplatků a služeb zůstává nedotčena. Dojde-li rozhodnutím orgánu veřejné moci k částečnému omezení provozu nájemce z důvodu nezávislého na straně nájemce, vzniká nájemci nárok na přiměřenou slevu na nájemném. Omezením provozu se rozumí povinné zkrácení otevírací doby nájemce o více než 1/3 původní otevírací doby nebo omezení maximální kapacity hostů o více než 50%, a to po dobu delší než 10 dní v měsíci. Jakékoli další slevy, jiná plnění a náhrady škody pronajímatelem nájemci z důvodu úplného, případně částečného neužívání nebo omezení užívání Prostor, než které jsou uvedeny v této smlouvě, jsou vyloučeny.

článek VI. Služby spojené s nájmem

1. Nad rámec nájemného se nájemce zavazuje platit pronajímateli za služby spojené s nájmem Prostor.

2. Pronajímatel zajišťuje dodávku elektrické energie (podružné měření Prostor), vody (podružné měření Prostor), tepla, teplé vody, vzduchotechniku, ostrahu objektu a další služby, jak jsou uvedeny v **příloze č. 4**.
3. Při zahájení nájmu činí výše sjednané zálohy **24 650,- Kč** (slovy: **dvacet čtyři tisíc šest set padesát korun českých**) **měsíčně + DPH**. K úpravě výše sjednané zálohy za služby spojené s nájmem Prostor může pronajímatel jednostranně přistoupit v závislosti na vstupních cenách služeb.
4. Do tří pracovních dnů od podpisu této nájemní smlouvy zaplatí nájemce zálohu na služby na měsíc říjen. Dnem zaplacení se rozumí den, kdy byla částka připsána na účet pronajímatele. Nebude-li záloha na říjen uhrazena do 10 dnů od podpisu této smlouvy, je pronajímatel oprávněn od této smlouvy odstoupit a ke dni odstoupení tato smlouva zaniká.
5. Dále jsou zálohy na služby hrazeny na základě pronajímatelovy měsíční fakturace s 14-ti denní splatností, a to na účet pronajímatele vedený u ČNB **50008-0008839011/0710** s variabilním symbolem – číslem vystavené faktury. Případná změna čísla účtu bude nájemci oznámena písemně na adresu pronajatých Prostor.
6. Vyúčtování záloh na služby provede pronajímatel nejméně 1x ročně, nejpozději do 15. listopadu následujícího roku. Vzájemné pohledávky plynoucí z vyúčtování záloh na služby budou vyrovnány pronajímatelem při předání vyúčtování nájemci formou faktury/dobropisu se splatností 21 dnů ode dne jejího vystavení. Metodika výpočtu a vyúčtování nákladů za poskytované služby je **přílohou č. 4**, která je součástí této smlouvy.
7. Poskytované služby spojené s pronájmem prostor sloužících k podnikání nezahrnují telefonní ani internetové připojení. Oboje si zajišťuje nájemce na své náklady.

článek VII.

Předčasné skončení nájmu

1. Nájem skončí uplynutím doby, na kterou byl sjednán.

2. Pronajímatel může písemně vypovědět tuto smlouvu z následujících důvodů:
- a/ nájemce, přes písemné upozornění (výzva ke zjednání nápravy), používá Prostory nebo jejich část v rozporu s touto smlouvou, bezpečnostními, hygienickými, stavebními nebo jinými závaznými právními předpisy,
 - b/ nájemce je, přes písemné upozornění (výzva ke zjednání nápravy), více než patnáct dní v prodlení s placením nájemného nebo služeb spojených s nájmem,
 - c/ nájemce nebo osoby, které užívají Prostory, nebo docházejí do Prostor i z jiného důvodu, přes písemné upozornění porušují klid nebo pořádek v domě a jeho bezprostředním okolí nebo předmět nájmu poškozují nebo jinak znehodnocují nebo dochází k znehodnocování předmětu nájmu i z jiných důvodů ovlivnitelných nájemcem,
 - d/ bylo rozhodnuto o odstranění stavby nebo o změnách stavby nebo změně účelu užívání, jež brání užívání Prostor,
 - e/ nájemce přenechá Prostory, nebo jejich část do podnájmu či jiného užívání bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele,
 - f/ nájemce, přes písemné upozornění, poruší či porušuje povinnosti vyplývající z této smlouvy,
 - g/ provoz v Prostorech opakovaně ruší bezproblémové užívání ostatních prostor v domě, nebo poškozuje pověst nebo dobré jméno pronajímatele
 - h/ z ostatních důvodů uvedených v aktuálním znění občanského zákoníku,
 - ch/ nájemce přes písemné upozornění nedodržuje koncept, který je přílohou č. 2 smlouvy.
3. Nájemce může tuto smlouvu písemně vypovědět pouze z následujících důvodů (vylučují se důvody stanovené v § 2308 občanského zákoníku):
- a. pronajímatel, přes písemné upozornění, hrubě porušuje své povinnosti vyplývající z této smlouvy nebo z občanského zákoníku v části upravující nájem včetně nájmu prostor sloužících k podnikání.
 - b. předmět nájmu se zaviněním pronajímatele stane dlouhodobě nezpůsobilý k smlouvenému účelu užívání.
4. Prodlení s placením nájmu nebo služeb (dle písmene b/ odstavce 2. tohoto článku) je hrubé porušení povinností nájemce a obě strany to považují za důvod k výpovědi bez výpovědní doby.

5. Výpovědní doba je při výpovědi dle písmene a/, c/, f/ a g/ odstavce 2. tohoto článku (15) patnáctidenní, v ostatních uvedených případech je tříměsíční.
6. Výpovědní doba se počítá ode dne doručení výpovědi druhé smluvní straně.
7. Za nájemci doručenou se považuje výpověď či výzva ke zjednání nápravy či plnění povinností, odeslaná nebo jinak doručená do provozovny nájemce nebo sídla nájemce zapsaného v obchodním rejstříku. V případě pochybností se za datum doručení považuje třetí den ode dne odeslání listiny nájemci doporučenou poštou.
8. Skončí-li nájem před uplynutím sjednané doby nájmu z důvodů na straně nájemce, zavazuje se nájemce zaplatit pronajímateli smluvní pokutu za předčasné ukončení nájmu ve výši trojnásobku měsíčního nájemného. Sjednáním této smluvní pokuty není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody, přičemž nájemce ručí za úhradu svých závazků vůči pronajímateli i zbožím a vybavením a zařízením provozovny, jakož i jejím případným technickým zhodnocením. Splatnost této smluvní pokuty je 10 dnů od předčasného ukončení nájmu.
9. Smluvní strany se dále dohodly, že pronajímatel je oprávněn tuto smlouvu vypovědět, odpadne-li pronajímatelova dočasná nepotřebnost předmětu nájmu k plnění funkcí státu nebo jiných úkolů v rámci jeho předmětu činnosti. (§ 27 z. č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky). Pronajímatel je povinen oznámit nájemci odpadnutí dočasné nepotřebnosti předmětu nájmu nejméně tři kalendářní měsíce před doručením výpovědi. Výpovědní doba v délce trvání 1 měsíc začíná plynout okamžikem doručení výpovědi nájemci.
10. Pro případ, že dojde ke skončení nájmu podle této smlouvy a nájemcem nebudou Prostory vyklizeny a předány zpět pronajímateli, považuje se na straně nájemce takový stav za nepoctivou, nepravou a nikoli řádnou držbu. Trvá-li prodlení nájemce s vyklizením a předáním Prostor déle než 14 dnů, může pronajímatel vstoupit do předmětu nájmu a předmět nájmu na náklady a riziko nájemce sám vyklidit. Nájemce pro tento případ podpisem připojeným v závěru této smlouvy výslovně souhlasí, aby pronajímatel nebo jeho zmocněný zástupce, vstoupil do předmětu nájmu, a to případně i překonáním zabezpečení (zejm. zámky apod.), zbavil takto nájemce nepoctivé držby a Prostory na náklady a riziko nájemce sám vyklidil. Při těchto úkonech je však pronajímatel povinen postupovat šetrně,

inventarizovat veškeré vyklizené movité věci nájemce a tyto na náklady a odpovědnost nájemce vhodně uskladnit, přičemž je oprávněn uplatnit zadržovací právo, a o těchto skutečnostech bez zbytečného odkladu písemně vyrozumět nájemce.

11. Smluvní strany sjednávají, že k ukončení nájmu Prostor může dojít taktéž písemnou dohodou o ukončení nájmu uzavřenou a podepsanou oběma smluvními stranami. V takovém případě je za den ukončení nájmu považován den stanovený v této dohodě. K tomuto dni je nájemce taktéž povinen Prostory vyklidit a řádně předat pronajímateli.

článek VIII.

Pojištění a nemožnost užívání pronajatých prostor a smluvní pokuta za nemožnost užívat prostory

1. Pronajímatel neodpovídá za škody způsobené požárem, vodou, krádeží, a dalšími vnějšími vlivy na věcech vnesených do Prostor nájemcem (zboží, zařízení a jiné věci) bez ohledu na důvod a rozsah škody. Pronajímatel rovněž neodpovídá za žádné nepřímé škody ani za ušlý zisk. Nájemce je povinen před uzavřením této smlouvy sjednat sám a na vlastní účet a po celou dobu trvání nájmu udržovat pojištění svého provozu, svých případných stavebních úprav, zařízení a zboží, zejména proti škodám na věcech a ublížení na zdraví v dostatečném rozsahu, stejně tak jako pojištění přerušení provozu (pojistná smlouva tvoří **přílohu č. 5** této smlouvy). Nájemce souhlasí s tím a ubezpečuje pronajímatele, že v případě přerušení provozu je pojištěn tak, aby pojištění krylo škody tím způsobené, a z tohoto důvodu nemá nárok na jejich náhradu od pronajímatele.
2. V případě, že by pro vady Prostor, které nájemce nezpůsobil, nemohl pronajaté prostory užívat dohodnutým způsobem nebo je mohl užívat pouze omezeně, je to nájemce povinen ihned (nejdéle do 24 hodin) písemně a současně telefonicky ohlásit pronajímateli.
3. Pro případ, že by pro vady Prostor nebo vady i jinde v budově, které nájemce nezpůsobil, nemohl nájemce pronajaté prostory vůbec užívat dohodnutým způsobem nebo je mohl nájemce užívat pouze se značným omezením,, sjednávají si nájemce s pronajímatelem náhradu, kterou zaplatí pronajímatel nájemci, ve výši 10 % z pevné části měsíčního nájemného za dobu, po kterou

nebylo možné Prostory užívat. Tuto náhradu není oprávněn nájemce požadovat, pokud škodu, byť částečně, uhradila jeho pojišťovna. Nájemce, ani jeho pojišťovna, ani žádná třetí osoba není oprávněna po pronajímateli požadovat náhradu škody přesahující tuto sjednanou náhradu. Jestliže doba nemožnosti užívání překročí 30 dnů a nájemce uplatňuje z tohoto důvodu po pronajímateli náhradu dle tohoto odstavce či náhradu škody, je pronajímatel oprávněn od této nájemní smlouvy odstoupit. V případě odstoupení od smlouvy se smlouva ruší ke dni odstoupení. Ujednáními tohoto odstavce nejsou dotčena práva nájemce na případnou přiměřenou slevu z nájemného odpovídající postížené podlahové ploše pronajatého prostoru a míry vady Prostor.

4. Jakékoliv další slevy, jiná plnění a náhrady škody pronajímatelem nájemci z důvodů úplného, případně částečného neužívání nebo omezeného užívání Prostor jsou vyloučeny (s výjimkou situace předvídané v ust. čl. V odst. 7).
5. O odstávkách, které nemají charakter havárie, je pronajímatel povinen informovat nájemce alespoň 1 pracovní den předem, aby tomu nájemce mohl uzpůsobit svoji činnost a minimalizovat tak negativní dopady odstávky. Pronajímatel nemá povinnost zajistit nájemci odpovídající náhradní prostor.

článek IX.

Přístup pronajímatele do Prostor

1. Pronajímatel nebo jeho zmocněný zástupce je v odůvodněných případech a po předchozím upozornění oprávněn vstupovat do Prostor.
2. V průběhu výpovědní doby nebo tři měsíce před koncem nájmu mají po předchozím upozornění možnost vstupu do Prostor i zájemci o nájem a jimi pověřené osoby. Nájemce však nesmí být nad míru nutnou obtěžován v užívání Prostor ke sjednanému účelu.
3. Při nebezpečí z prodlení nebo v případě havarijního stavu má pronajímatel nebo jím zmocnění zástupci právo vstupovat do Prostor i bez předchozího upozornění.
4. Nájemce umožní během své pracovní doby přístup technické obsluhy pronajímatele k technickým zařízením.

článek X.
Údržba a stavební či jiné úpravy

1. Nájemce nesmí provádět jakékoliv stavební či jiné úpravy Prostor nebo jakékoliv jeho části bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Na jakékoli případné zhodnocení Prostor musí být uzavřena samostatná písemná dohoda a to před provedením takového zhodnocení.
2. Nájemce se zavazuje užívat Prostory během celé doby trvání nájmu ohleduplně a udržovat je prováděním veškeré údržby a všech oprav pronajatých prostor na své náklady v dobrém a funkčním stavu a udržovat hodnotu předmětu nájmu. Nájemce může provádět údržbu a opravy až po jejich ohlášení pronajímateli a odsouhlasení způsobu údržby či opravy a technologie a materiálů pronajímatelem.
3. Nájemce se zavazuje oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu potřebu oprav domu a Prostor, které má pronajímatel provést a umožnit provedení těchto i jiných oprav, jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.
4. Nájemce je oprávněn po dohodě s pronajímatelem a jeho předchozím písemném souhlasu umístit na vhodném místě (místech) označení své firmy ve vztahu k předmětu nájmu. Za dodržení platných obecních předpisů, upravujících používání poutačů a označení provozovny odpovídá nájemce. Užití ustanovení § 2305 občanského zákoníku se v tomto případě vylučuje. Pronajímatel poskytne nájemci součinnost při jednání s dotčenými orgány státní správy za účelem povolení umístění písemně odsouhlaseného poutače na dohodnutém místě a v odsouhlasené podobě.
5. Firemní štít, poutač, reklama či označení nájemce musí být odsouhlaseno příslušným správním orgánem. V případě udělení sankce za umístění takového označení bez souhlasu nebo v rozporu s takovým souhlasem, hradí takovou sankci i náklady s tím vzniklé nájemce.

článek XI. Vyklizení

1. Nájemce se zavazuje při ukončení nájmu předat Prostory pronajímateli nejpozději poslední den trvání nájemního vztahu, případně osobě jím pověřené, a to kompletně vyklizené, uklizené a bez jakýchkoli závad. V případě porušení této povinnosti má pronajímatel právo znemožnit nájemci a všem ostatním osobám přístup do pronajatých prostor, znemožnit odběr elektrické energie a vody, otevřít i uzamčené prostory, vyklidit prostory a vyklizené věci přestěhovat - to všechno na nájemcovy náklady. Nájemce se zavazuje zaplatit smluvní pokutu, která se sjednává na 10 % z celkového měsíčního nájemného za každý den prodlení s vyklizením a předáním předmětu nájmu, čímž není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody. Úhradou smluvní pokuty není dotčen nárok pronajímatele na náhradu škody. Smluvní strany se dohodly, že užití ustanovení § 2230 občanského zákoníku se vylučuje.

článek XII. Právní nástupnictví a vyloučení převodu nájemních práv

1. Tato smlouva může být nájemcem postoupena zcela nebo z části na třetí osoby pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Bez souhlasu pronajímatele je převod neplatný. Pokud by byl převod smlouvy přesto učiněn nájemcem bez souhlasu pronajímatele, vzniká pronajímateli nárok na úhradu smluvní pokuty od nájemce ve výši 1.000.000,- Kč. Úhradou smluvní pokuty není dotčen nárok pronajímatele na náhradu škody. V případě zjištění takového převodu je oprávněn pronajímatel od této smlouvy ihned odstoupit s tím, že v případě takového odstoupení se smlouva ruší ke dni odstoupení.
2. Nájemce se zavazuje, že nepřevede nájemní právo ani žádná práva z nájmu ani jako součást podniku ani nadpoloviční části podniku nebo firmy nebo její části bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, a to ani formou tichého či jiného společníka či společníků s podílem dosahujícím více než 49%. Takový převod by byl vůči pronajímateli neúčinný. Pokud by byl převod smlouvy přesto učiněn nájemcem bez souhlasu pronajímatele, vzniká pronajímateli nárok na úhradu smluvní pokuty od nájemce ve výši 1.000.000,- Kč. Úhradou smluvní pokuty není dotčen nárok pronajímatele na náhradu škody ani jeho nárok na

úhradu smluvní pokuty. V případě zjištění takového převodu je oprávněn pronajímatel od této smlouvy ihned odstoupit s tím, že v případě takového odstoupení se smlouva ruší ke dni odstoupení.

článek XIII.

Podnájem předmětu nájmu

1. Podnájem Prostor, ať zcela nebo zčásti, nebo byť i přechodné přenechání k užívání a to i bezplatnému, vyžaduje předchozí písemný souhlas pronajímatele. Nedodržení této povinnosti nájemce zakládá nárok pronajímatele na úhradu smluvní pokuty vůči nájemci ve výši 500.000,- Kč, která je splatná okamžikem porušení povinnosti. Úhradou smluvní pokuty není dotčen nárok pronajímatele na náhradu škody. V případě přenechání k užívání a to i bezplatnému bez souhlasu pronajímatele je pronajímatel oprávněn od této smlouvy ihned odstoupit s tím, že v případě takového odstoupení se smlouva ruší ke dni odstoupení.

XIV.

Provozní podmínky

1. Nájemce se zavazuje dodržovat v pronajatých prostorách sloužících k podnikání veškeré obecně závazné právní předpisy v oblasti požární ochrany, bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, ochrany životního prostředí, popř. další bezpečnostní předpisy a zavazuje se v těchto záležitostech dbát pokynů pronajímatele a dodržovat jím v této oblasti vydané vnitřní předpisy, s nimiž byl seznámen. Jinak odpovídá za škodu, která by pronajímateli porušením této povinnosti vznikla. Pravidla bezpečného provozu a požární ochrany daná pronajímatelem jsou **přílohou č. 6**, která je součástí té smlouvy.
2. Nájemce je povinen své zaměstnance seznámit se zásadami stanovenými touto smlouvou, Požárním řádem objektu, který je **přílohou č. 6** smlouvy a s Provozním řádem objektu, který je **přílohou č. 7** této smlouvy.
3. Po ukončení provozu jsou pracovníci nájemce povinni denně před svým odchodem z místností v pronajímaných prostorech zkontrolovat jejich stav z hlediska bezpečnosti (oheň, elektřina, voda a vniknutí neoprávněných osob) a řádně je uzamknout.

4. Nájemce je povinen zdržet se jakýchkoliv jednání, které by rušily nebo mohly rušit výkon ostatních uživatelských a nájemních práv v objektu, v němž se Prostory nachází.
5. Jakékoliv stavební úpravy nebo změny užívání (včetně dodržování konceptu, který je **přílohou č. 2** smlouvy) Prostor oproti podmínkám sjednaným touto smlouvou mohou být prováděny výhradně na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Jedná-li se o stavební úpravy na základě požadavků či potřeb nájemce, provádějí se na náklad nájemce.
6. Nájemce se zavazuje respektovat skutečnost, že Prostory jsou součástí památkově chráněného objektu a musí dodržovat všechna opatření a omezení vyplývající z ustanovení platného zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči v aktuálním znění a ostatních obecně závazných předpisů.
7. Nájemce se zavazuje seznámit se a dodržovat příslušná opatření pronajímatele na úseku bezpečnosti a ochrany objektu a sbírek, protipožární a další bezpečnostní předpisy a dbát v těchto záležitostech pokynů pracovníků útvaru bezpečnosti a ochrany sbírek pronajímatele (viz také Provozní řád objektu - **příloha č. 7**, Pravidla bezpečného provozu a požární ochrany - **příloha č. 6**).
8. Nájemce oznámí ihned pronajímateli na **telefonní číslo** [REDAKCE] (nepřetržitá služba) a bez zbytečného odkladu písemně závady, které brání řádnému užívání Prostor, jakož i potřebu oprav a údržby, kterou má provést pronajímatel a umožnit vstup do Prostor za účelem kontroly a provedení oprav. Jinak nájemce odpovídá za škodu, která by nesplněním této povinnosti vznikla.
9. Nájemce není oprávněn omezit provoz pro veřejnost, ať již zcela nebo částečně, bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
10. Upřesnění záměru smluvních stran pro způsob užívání prostor dle této smlouvy vyplývá i z **přílohy č. 2** této smlouvy *Konceptu nájemce pro využití prostor sloužících k podnikání* a **přílohy č. 8** této smlouvy *Oznámení záměru pronajmout nebytové prostory*.

článek XV. Další ustanovení

1. Nájemce byl před podpisem smlouvy informován o záměru pronajímatele zřídit ve vybraných expozicích odpočinkové zóny s občerstvením, které by zajišťoval nájemce (dále jen „**odpočinkové zóny**“). Smluvní strany se dohodly, že budou na přípravě odpočinkových zón spolupracovat s tím, že veškeré vybavení odpočinkových zón související s poskytováním občerstvení zajistí na své náklady nájemce. Tržby nájemce z odpočinkových zón budou zahrnuty mezi tržby dosažené v pronajatých Prostorech a bude z nich tak hrazena pohyblivá část nájemného dle čl. V této smlouvy.
2. Nájemce se zavazuje dodržovat i ostatní hygienické, bezpečnostní, protipožární a jiné obecně závazné právními předpisy. Nájemce odpovídá za dodržování uvedených obecně závazných předpisů souvisejících s nájmem a provozem předmětu nájmu i svými spolupracovníky, zaměstnanci, hosty, zákazníky či návštěvníky. V případě, že bude pronajímateli uložena orgány veřejné moci sankce za porušení jakéhokoliv obecně závazného předpisu nájemcem (popřípadě osobami, za jejichž chování nájemce dle předchozí věty odpovídá) je nájemce povinen tuto sankci uhradit a nahradit pronajímateli jakoukoliv újmu s tím související.
3. Nájemce není oprávněn do Prostor umístit své sídlo, a to ani pro administrativní a evidenční účely.
4. Užití § 2315 občanského zákoníku se vylučuje. Nájemce zejména nemá právo na náhradu za výhodu pronajímatele, nebo nového nájemce, kterou získali převzetím zákaznické základny vybudované v případě odstoupení od smlouvy či udělené výpovědi od pronajímatele vůči nájemci, neboť Prostory byly již před podpisem této smlouvy opakovaně pronajaty a užívány jako restaurační zařízení/kavárna. Obě strany na sebe berou nebezpečí změny okolností.
5. Nájemce se zavazuje poukazovat platby pronajímateli s příslušným variabilním symbolem určeným pronajímatelem. Pronajímatel je oprávněn použít došlé platby k přednostní úhradě svých starších pohledávek za nájemcem, než je ta, na níž nájemce platbu odeslal.

6. Započtení pohledávek všeho druhu vůči pronajímateli je výslovně vyloučeno. Nájemce se výslovně zavazuje, že neuplatní námitku započtení pohledávky proti nájemnému. Neuhrazení nájemného s odůvodněním započtení pohledávky je považováno pro účel této smlouvy za prodlení s placením nájemného.
7. Není-li výslovně v této smlouvě sjednáno jinak, každá změna nebo doplnění této smlouvy vyžaduje ke své účinnosti písemnou formu opatřenou podpisy obou smluvních stran.
8. Vztahy neřešené touto smlouvou se řídí občanským zákoníkem.
9. Nájemci je, možno veškerou korespondenci doručovat na adresu jeho provozovny nebo sídla nájemce, zapsaného v obchodním rejstříku. V pochybnostech se považuje listina či zásilka za doručenou 3. den od jejího odeslání. Pronajímateli se veškerá korespondence doručuje na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy.
10. Za pronajímatele jedná výhradně [REDAKCE] Případná změna této osoby bude oznámena nájemci písemně.

článek XVI. Jistota

1. Nájemce nejpozději při podpisu této smlouvy zaplatí pronajímateli částku 65 000,- Kč (slovy: šedesát pět tisíc korun českých) jako sjednanou Jistotu, a to na účet pronajímatele vedený u ČNB 50008-0008839011/0710 s variabilním symbolem, kterým je IČO nájemce.
2. Jistota bude nájemci vrácena po ukončení nájemního vztahu a po řádném předání Prostor a vyúčtování služeb spojených s nájmem v plné výši, pokud nedojde k jejímu krácení z dále uvedených důvodů. Pronajímatel je oprávněn jednostranně započíst na pohledávku nájemce na vrácení jistoty to, co mu nájemce dluží – tj. zejména, nikoliv však výlučně, veškeré nedoplatky za služby spojené s nájmem, smluvní pokuty i úroky z prodlení, a to i ve prospěch třetích osob, jakož i případné dluhy na nájemném a úhradu veškerých škod a závad na Prostorech či domě, ve kterém jsou Prostory umístěny, způsobené nájemcem nebo jeho spolupracovníky, zaměstnanci, hosty, zákazníky či návštěvníky.

Úhradou uvedených závazků a škod nejsou dotčeny závazky a škody přesahující výši Jistoty.

článek XVII. Závěrečná ustanovení

1. Smluvní vztahy založené touto smlouvou se řídí právem České republiky.
2. Pro případ povinnosti uveřejnění této smlouvy dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), smluvní strany sjednávají, že uveřejnění provede pronajímatel. Obě smluvní strany berou na vědomí, že nebudou uveřejněny pouze ty informace, které nelze poskytnout podle předpisů upravujících svobodný přístup k informacím. Považuje-li nájemce některé informace uvedené v této Smlouvě za informace, které nemají být uveřejněny v registru smluv dle zákona o registru smluv, je povinen na to pronajímatele současně s uzavřením této smlouvy písemně upozornit. Nájemce výslovně souhlasí s tím, že pronajímatel v případě pochybností o tom, zdaje dána povinnost uveřejnění této smlouvy v registru smluv, tuto smlouvu v zájmu transparentnosti a právní jistoty uveřejní.
3. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu oprávněnými zástupci obou smluvních stran. Pokud se na tuto smlouvu vztahuje povinnost uveřejnění prostřednictvím registru smluv, nabývá tato smlouva účinnosti dnem uveřejnění, ledaže se smluvní strany touto smlouvou dohodly na pozdějším datu účinnosti.
4. Budou-li nebo stanou-li se jednotlivá ustanovení této nájemní smlouvy neúčinná, nebude tím dotčena platnost zbylých ustanovení smlouvy. Smluvní strany se zavazují, že v tomto směru uzavřou dodatek ke smlouvě, který bude zajišťovat odpovídající hospodářský účel smlouvy.
5. Nájemce prohlašuje, že se seznámil se stavem Prostor, že tyto jsou způsobilé k užívání dle sjednaného účelu a v tomto stavu je od pronajímatele převezme ke dni zahájení nájmu.
6. Smluvní strany po přečtení této smlouvy prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím popisem důkladně přečetli, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle

jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní za nevýhodných podmínek. Pravost a původnost své vůle potvrzují smluvní strany podpisem.

V Praze dne: 07-09-2020

V Praze dne: 9/9/20

[Redacted signature]

pronajímatel

[Redacted signature]

nájemce

[Redacted signature]

Seznam příloh ke smlouvě č.j.: NG/1498/2020

- Příloha č. 1 Specifikace předmětu nájmu včetně půdorysu prostor sloužících k podnikání*
- Příloha č. 2 Koncept nájemce pro využití prostor sloužících k podnikání*
- Příloha č. 3 Živnostenské oprávnění nájemce, výpis z obchodního rejstříku nájemce*
- Příloha č. 4 Členění nájemného a záloh za nájemné a služby a metodika vyúčtování služeb*
- Příloha č. 5 Pojistná smlouva*
- Příloha č. 6 Požární řád objektu + Dohoda PO*
- Příloha č. 7 Provozní řád objektu*
- Příloha č. 8 Oznámení záměru pronajmout nebytové prostory*
- Příloha č. 9 Návrh Protokolu o předání a převzetí prostor*